

Kaufvertrag

zwischen

Regionalwerke AG Baden
Haselstrasse 15
5400 Baden

(in der Folge «RWB» genannt)

und

Einwohnergemeinde Wohlenschwil
Hauptstrasse 21
5512 Wohlenschwil

(in der Folge «Gemeinde Wohlenschwil» genannt)

betreffend

Erwerb der Anlagen der Elektrizitätsversorgung der Einwohnergemeinde Wohlenschwil

Baden, 01. Januar 2026

Inhalt

Präambel.....	3
1. Kaufgegenstand	3
2. Mitarbeitende	4
3. Kaufpreis	4
4. Eigentumsübergang.....	4
5. Übergang der Anlagen.....	4
6. Betrieb Verteilnetz nach Vertragsunterzeichnung bis Netzübergang	4
7. Gewährleistung	5
8. Vertraulichkeit	5
9. Salvatorische Klausel	5
10. Schriftlichkeit.....	5
11. Anwendbares Recht / Gerichtsstand	5
12. Vertragsänderungen	5
13. Vertragsausfertigung	5
14. Unterschriften.....	6
Anhang 1: Regulatorischer Anlagenspiegel exkl. Strassenbeleuchtung,.....	7
Anhang 2: Übersichtsplan Netzgebiet.....	7

Präambel

Die Gemeinde Wohlenschwil beabsichtigt, die gemeindeeigene Elektrizitätsversorgung an die Regionalwerke AG Baden zu verkaufen.

1. Kaufgegenstand

1.1

Die Gemeinde Wohlenschwil verkauft der RWB per 1. Januar 2026 die Anlagen der Elektrizitätsversorgung. Dies umfasst im Wesentlichen:

- Trasse Rohranlagen;
- Kabelanlagen;
- Kabelverteilkabinen;
- Transformatorenstationen inkl. Gebäude;
- Grundstücke und Dienstbarkeiten;
- Netzplandokumentation;
- technische Daten für die Verwaltung und Abrechnung in elektronisch lesbarer Form.

Der Kaufgegenstand ergibt sich detailliert aus den Anhängen zu diesem Vertrag.

Die Aktiven und Passiven der Elektrizitätsversorgung Wohlenschwil sind im Anhang 1, Regulatorischer Anlagenspiegel exkl. Strassenbeleuchtung aufgeführt. Die Netzgrenzen ergeben sich aus Anhang 2, Übersichtsplan Netzgebiet.

Auf den Übergabezeitpunkt geht die Belieferung der Kunden der Gemeinde Wohlenschwil mit Elektrizität an die RWB über.

1.2

Die Gemeinde Wohlenschwil überträgt der RWB die relevanten Parzellen zu Eigentum (Anlagentyp Land gemäss Anhang 1). Die Übertragung dieser Parzellen erfolgt mit separaten, öffentlich zu beurkundenden Kaufverträgen, welche zeitnah mit dem vorliegenden Vertrag unterzeichnet und beurkundet werden. Damit verbundene dringliche Rechte (Baurechte, Wegrechte, Dienstbarkeiten) sind zu prüfen und gegebenenfalls zu übertragen.

Notariatskosten und Grundbuchgebühren trägt die RWB.

1.3

Die Gemeinde Wohlenschwil überträgt alle laufenden Vertragsverhältnisse, die mit dem Betrieb in Verbindung stehen, auf die RWB.

1.4

Für die Übertragung der Vertragsverhältnisse kann die Zustimmung der jeweiligen Gegenpartei auch nach Vollzug dieses Kaufvertrages eingeholt werden, sofern eine Zustimmung nötig ist. Sollte eine Gegenpartei nicht zustimmen, bleibt die Gemeinde Wohlenschwil im Aussenverhältnis gegenüber der entsprechenden Gegenpartei weiterhin Vertragspartei, im Innenverhältnis gilt der betreffende Vertrag als auf die RWB übertragen. Die RWB verpflichtet sich diesfalls, den Vertrag direkt zu erfüllen und die Gemeinde Wohlenschwil von allfälligen Forderungen der entsprechenden Gegenpartei vollumfänglich freizustellen.

1.5

Die Rechte und Pflichten aus den zu übertragenden Vertragsverhältnissen sind auf den 31. Dezember 2025, 24.00 Uhr, abzugrenzen und zwischen den Parteien abzurechnen; die Forderungen aus Leistungen bis zum 31. Dezember 2025 und die Verbindlichkeiten, die vor dem 1. Januar 2026 entstanden sind, verbleiben bei der Gemeinde Wohlenschwil.

2. Mitarbeitende

Die RWB übernimmt keine Mitarbeitende der Gemeinde Wohlenschwil.

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|-----------------|--|
| • CHF 2'653'486 | Regulatorischer Restwert per 31.12.2024 (exkl. Strassenbeleuchtung)
gemäss Anhang 1 |
| • CHF 950'000 | Wirtschaftlicher Mehrwert gemäss Ertragserwartungen |
| • CHF 3'604'000 | Total (aufgerundet) |

Die zwischen dem 1. Januar 2025 und 31. Dezember 2025 erfolgten Wertminderungen werden vom Kaufpreis abgezogen und die in diesem Zeitraum getätigten Investitionen (sofern regulatorisch anrechenbar) dem Kaufpreis zugerechnet.

Sofern der regulatorische Restwert der zu übertragenden Anlagen per 31.12.2025 mehr als 5 Prozent vom oben genannten regulatorischen Restwert per 31.12.2024 abweichen, wird der wirtschaftliche Mehrwert prozentual ebenfalls angepasst.

Sämtliche Beträge sind Nettobeträge und verstehen sich exklusive der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Der Kaufpreis wird nach dem Jahresabschluss 2025 der Gemeinde Wohlenschwil (inkl. Kalkulation regulatorischer Restwert) innert 30 Tagen ab Rechnungsstellung durch die Gemeinde Wohlenschwil zur Zahlung durch die RWB fällig.

4. Eigentumsübergang

Das Eigentum am Kaufgegenstand geht per 01. Januar 2026 auf die RWB über; vorbehalten ist der Eigentumsübergang an Grundstücken, bei welchen das Eigentum mit Eintrag des Kaufvertrags in das Grundbuch übergeht.

Der Übergang von Nutzen und Schaden an den Grundstücken erfolgt per 01. Januar 2026.

5. Übergang der Anlagen

Der Übergang der Anlagen wird in betrieblicher Hinsicht per 01. Januar 2026, 00.00 Uhr wie folgt vollzogen:

- Dezember 2025. Übergabe sämtliche Unterlagen und Pläne. Örtliche Begehung der Anlagen.
- Januar 2026, 00.00 Uhr. Übernahme der Anlagen, von Betrieb und -Unterhalt inkl. Störungsdienst durch die RWB.

6. Betrieb Verteilnetz nach Vertragsunterzeichnung bis Netzübergang

Die Gemeinde Wohlenschwil verpflichtet sich, auch nach Vertragsunterzeichnung bis zur Übertragung des Kaufgegenstandes gemäss Ziff. 1 am 1. Januar 2026, 00.00 Uhr auf die RWB, den Betrieb der Anlagen im bisherigen Rahmen ordnungsgemäss weiterzuführen sowie ohne Zustimmung der RWB keine Wertverminderungen zu Lasten des Kaufgegenstandes vorzunehmen. Wertverminderungen aus normalem Gebrauch zwischen Vertragsunterzeichnung und Netzübergang gehen zu Lasten der RWB.

Die Gemeinde Wohlenschwil wird die Energielieferungen (Energie Grundversorgung und Netznutzung) an die Kunden auf Basis einer Schlussablesung der Messstellen abrechnen. Die Daten der Schlussablesung werden der RWB zur Verfügung gestellt. Für das Inkasso der Schlussabrechnung ist die Gemeinde Wohlenschwil zuständig. Es werden keine offenen Debitoren übergeben.

7. Gewährleistung

Die Gemeinde Wohlenschwil sichert zu, dass die betreffenden Anlagen – soweit erforderlich – gestützt auf eine rechtskräftige Plangenehmigung gemäss der Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA; SR 734.25) erstellt und ordnungsgemäss abgenommen wurden. Zudem sichert die AEW zu, dass die Instandhaltungspflichten gemäss den Artikeln 17 bis 19 der Verordnung über elektrische Starkstromanlagen vom 30. März 1994 (Starkstromverordnung; SR 734.2) eingehalten wurden.

Der Kaufpreis gilt zudem unter dem Vorbehalt, dass weder ein ausserordentlicher Investitions-, Rückstellungs- oder Sanierungsbedarf - insbesondere in Bezug auf die Verteilanlagen, - noch irgendwelche wertrelevanten Aspekte bestehen, welche den gebotenen Kaufpreis nicht rechtfertigen.

Die Gemeinde Wohlenschwil trägt sämtliche Risiken und Kosten aus bestehenden oder künftig festgestellten Altlasten auf Vertragsgrundstücken und stellt die RWB diesbezüglich vollständig frei.

Wertrelevante Aspekte hat RWB bis spätestens 30. Juni 2026 der Gemeinde Wohlenschwil schriftlich mitzuteilen.

8. Vertraulichkeit

Dieser Vertrag obliegt der Zustimmung der Gemeindeversammlung Wohlenschwil und ist daher öffentlich.

9. Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen so zu ersetzen, dass ihr wirtschaftlicher Zweck soweit zulässig gewahrt wird.

10. Schriftlichkeit

Dieser Vertrag kann nur durch schriftliche Vereinbarung zwischen den Parteien geändert werden.

11. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Baden.

12. Vertragsänderungen

Alle Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der schriftlichen Form und müssen von beiden Parteien rechtsgültig unterzeichnet werden.

13. Vertragsausfertigung

Der Vertrag wird in zwei gleichlautenden Originalen ausgefertigt und von beiden Parteien unterzeichnet. Jede Partei erhält ein Exemplar.

14. Unterschriften

Ort, Datum

Regionalwerke AG Baden

Andreas Borer
Geschäftsführer

Adrian Fuchs
Bereichsleiter Elektrizitätsversorgung

Ort, Datum

Einwohnergemeinde Wohlenschwil

Roger Aerne
Gemeindeammann

Angela Casadei
Gemeindeschreiberin

Anhang 1: Regulatorischer Anlagenpiegel exkl. Strassenbeleuchtung,

Zusammenfassung: «Anlagenpiegel nach Netzebene und Mengenstatistik»

Detailliert: «Anlagenpiegel Elektra e4»

Anhang 2: Übersichtsplan Netzgebiet

Liegt noch nicht vor